Infoblatt: Mietminderung bei Mängeln – Rechte und Pflichten

(Stand: November 2025)

1. Kurze Einführung

Als Mieter haben Sie das Recht auf eine Wohnung, die zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist. Tritt während der Mietzeit ein Mangel auf, der die Tauglichkeit der Wohnung mindert (z. B. Heizungsausfall, Schimmel), können Sie die Miete mindern. Dieses Infoblatt erklärt, unter welchen Voraussetzungen und wie Sie Ihr Recht auf Mietminderung korrekt geltend machen.

2. Die wichtigsten Punkte und Voraussetzungen

Das Recht zur Mietminderung ist gesetzlich in **§ 536 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** verankert. Es tritt automatisch per Gesetz ein, sobald ein Mangel vorliegt.

- Wann ist eine Minderung möglich?

  Eine Minderung ist möglich, wenn die tatsächliche Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch einen Mangel erheblich gemindert oder aufgehoben ist.

  - **Beispiele für Mängel:** Heizungsausfall, erheblicher Schimmelbefall, ständige Lärmbelästigung durch Bauarbeiten, Ausfall von Warmwasser, defekter Fahrstuhl.
  - **Bagatellschäden (kleine Mängel)** berechtigen nicht zur Minderung (z. B. eine durchgebrannte Glühbirne im Hausflur).

- Voraussetzung: Mängelanzeige

  Das wichtigste Kriterium: Sie müssen den Mangel Ihrem Vermieter unverzüglich anzeigen (§ 536c BGB). Nur wenn der Vermieter von dem Mangel weiß und die Möglichkeit zur Beseitigung erhält, dürfen Sie mindern. Ausnahme: Der Vermieter kannte den Mangel bereits.

- Dauer des Mangels

  Das Recht auf Minderung beginnt erst ab dem Zeitpunkt, an dem Sie den Mangel dem Vermieter angezeigt haben, und endet, sobald der Mangel vollständig beseitigt ist.

- Ausschluss der Minderung

  Sie sind von der Minderung ausgeschlossen, wenn:

- Sie den Mangel **selbst verschuldet** haben (z. B. Schimmel durch falsches Lüften).
- Ihnen der Mangel **bei Vertragsschluss bekannt** war und Sie sich das Recht zur Minderung nicht vorbehalten haben.

- Die Höhe der Minderung

  Der Minderungsbetrag muss der Höhe der Beeinträchtigung entsprechen. Die Miete wird nur um den Prozentsatz gemindert, um den der Gebrauchswert der Wohnung gemindert ist. Es gibt keine festen Prozentsätze; im Streitfall entscheiden Gerichte, wobei die Bruttomiete (inkl. Betriebskosten und Nebenkosten) als Basis dient.

3. Ablauf: Schritt-für-Schritt zur Mietminderung

Der korrekte Ablauf ist entscheidend, um eine fristlose Kündigung durch den Vermieter wegen unvollständiger Mietzahlung zu verhindern.

1. **Mangel feststellen und dokumentieren**
   - Erstellen Sie Fotos oder Videos des Mangels (z. B. Schimmel, Wasserschaden).
   - Führen Sie ein **Mängelprotokoll**, in dem Sie Datum, Uhrzeit und Art des Mangels festhalten. Bei Lärm: Genaue Zeiten und Ursache dokumentieren.
2. **Mängelanzeige und Fristsetzung**
   - Informieren Sie den Vermieter **schriftlich** (am besten per Einschreiben mit Rückschein oder Fax).
   - Beschreiben Sie den Mangel präzise.
   - Setzen Sie eine **angemessene Frist** zur Beseitigung des Mangels (z. B. 10 bis 14 Tage).
3. **Ankündigung der Mietminderung**
   - Kündigen Sie in demselben oder einem nachfolgenden Schreiben an, dass Sie die Miete mindern werden, solange der Mangel besteht.
   - **Nennen Sie den voraussichtlichen Minderungsbetrag (Prozentsatz).**
4. Miete unter Vorbehalt zahlen

   Zahlen Sie die fällige Miete zunächst nur in Höhe der geminderten Miete.
   - **Achtung:** Viele Experten raten, den **geminderten Teil der Miete unter Vorbehalt** zu zahlen, um nicht Gefahr zu laufen, mit mehr als einer Monatsmiete in Rückstand zu geraten. Zahlen Sie also die volle Miete, aber kennzeichnen Sie den Minderungsbetrag im Überweisungstext als **"Zahlung**

unter Vorbehalt der Rückforderung wegen Mangel [Art des Mangels]".

- Nach erfolgreicher Beseitigung kann der Minderungsbetrag von den folgenden Mieten abgezogen werden.

5. **Beseitigung und Abschluss**
    - Sobald der Mangel vollständig beseitigt ist, zahlen Sie wieder die volle Miete.
    - Haben Sie die Miete nur gekürzt, ist die Sache erledigt. Haben Sie unter Vorbehalt gezahlt, fordern Sie den zu viel gezahlten Betrag vom Vermieter zurück.

4. Beispiele für Minderungsquoten (Gerichtsurteile)

Die folgenden Werte dienen nur der Orientierung. Die tatsächliche Minderung hängt stets vom Einzelfall ab.

Mangel	**Unverbindliche Orientierung (Prozentsatz der Bruttomiete)**
Heizungsausfall in der Heizperiode (komplett)	75 % bis 100 %
Erheblicher Schimmelbefall in mehreren Räumen	20 % bis 50 %
Totaler Ausfall von Warmwasser	10 % bis 25 %
Massive Lärmbelästigung (z. B. mehrmonatige Dachsanierung)	10 % bis 30 %
Defekter Aufzug im Hochhaus	5 % bis 15 %

5. Typische Fehler und häufige Fragen

- Fehler: Minderung ohne Mängelanzeige.

  Der größte Fehler: Miete kürzen, ohne den Mangel vorher schriftlich anzuzeigen. Dies führt zur Mietvertragsverletzung und kann zur fristlosen Kündigung führen.

- Fehler: Zu hoch mindern.

  Wenn Sie die Miete zu hoch mindern und die Miete dadurch zwei aufeinanderfolgende Monate um mehr als eine Monatsmiete im Rückstand ist, kann der Vermieter fristlos kündigen. Seien Sie vorsichtig und mindern Sie nicht mehr als nötig.

- Frage: Muss ich Fristen für die Reparatur setzen?

  Ja. Setzen Sie eine klare Frist. Nur bei absoluter Dringlichkeit (z. B. Wasserrohrbruch) entfällt die Fristsetzung, und Sie dürfen sofort handeln (Ersatzvornahme).

- Frage: Kann ich die Miete für die Vergangenheit mindern?

  Das Recht auf Minderung gilt ab dem Zeitpunkt des Auftretens des Mangels, muss aber erst ab der Mängelanzeige geltend gemacht werden. Fordern Sie zu viel gezahlte Miete der vergangenen Monate zurück, nachdem Sie den Mangel angezeigt haben.

6. Unterstützung und Beratung

- **Mietervereine und Mieterschutzbünde:** Diese bieten ihren Mitgliedern fundierte Rechtsberatung, prüfen die Minderungsquoten und helfen bei der Formulierung der Schreiben.
- **Fachanwälte für Mietrecht:** Bei komplexen und teuren Schäden ist die Beratung durch einen spezialisierten Anwalt ratsam.
- **Verbraucherzentralen:** Bieten oft eine erste Orientierungshilfe zu Mietfragen an.

7. Abschluss

Weitere Informationen und nützliche Generatoren finden Sie auf https://mieter-lotse.de/.

Hinweis: Dieses Dokument ersetzt keine Rechtsberatung. Alle Angaben ohne Gewähr. Bitte wenden Sie sich bei individuellen Fragen an eine anerkannte Beratungsstelle oder einen Rechtsanwalt.